

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 三 浦 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 5 日から 令和 7 年 9 月 12 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 秋田地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 7 日 午後 1 時 00 分 秋田地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	29,000 23,200	一括	5,800	2,782	非課税
1	3,000				
2	20,000				
3	6,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 135番
 地 目 畑
 地 積 243平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 2 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 137番1
 地 目 田
 地 積 1412平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 139番
 地 目 田
 地 積 486平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

入札時の注意点

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要です。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

秋田地方裁判所執行官室 ☎018-824-1514

物 件 明 細 書

令和 6 年 4 月 15 日

秋田地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 越 後 誠 司

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)

物 件 目 録

1 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 1 3 5 番
 地 目 畑
 地 積 2 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 1 3 7 番 1
 地 目 田
 地 積 1 4 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 1 3 9 番
 地 目 田
 地 積 4 8 6 平方メートル

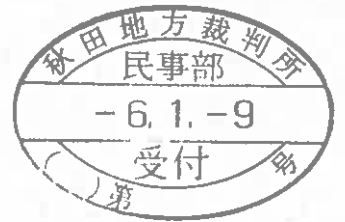
(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 5年(ケ)第 59号
令和 5年11月 1日受理
令和 6年 1月 9日提出



現況調査報告書

(物件1～3)

秋田地方裁判所

執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 1 3 5 番
 地 目 畑
 地 積 2 4 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 1 3 7 番 1
 地 目 田
 地 積 1 4 1 2 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 由利本荘市中帳字田ノ沢
 地 番 1 3 9 番
 地 目 田
 地 積 4 8 6 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1～3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1～3) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 法14条1項地図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日]
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 B氏	1 二十数年前まではこの土地を畑として使っていましたが、それ以後は誰も耕作する者がいません。 2 以前は、この土地の北側から沢の水を引いて使っていたようですが、土砂崩れにより水が来なくなっています。 3 土地の中に柿の木があります。木に熊の爪痕があり、熊がここに頻繁に来ているようです。この辺に熊が出たことはなく、今年が初めてです。
■ 由利本荘市農業委員会担当者	1 物件1～3の現状を確認したところ、長期間耕作されておらず、また、農業用機械が入るのが困難な状況であり、非農地の可能性が高いと考えております。 2 本日の調査結果をもとに検討し、検討結果を後日執行官あて書面で回答します。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、法14条1項地図及び添付した写真のとおりである。 2 公簿上の地目は、物件1が畑、物件2及び3が田である。しかし、土地は北西側から南東側に傾斜し、共有者Bは、本件各土地は二十数年間誰も耕作していないと述べており、由利本荘市農業委員会からは本件各物件について「非農地」である旨の回答がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月10日 (金) 11:40 - 11:50 (全物件共通)	秋田地方法務局本荘支局	周辺土地の登記事項要約書を公用で取得
5年11月10日 (金) 14:00 - 14:15	物件所在地	所在確認及び現況確認、写真撮影
5年11月13日 (月)	当庁 (郵送)	由利本荘市農業委員会あて書面照会 (12月25日回答)
5年11月13日 (月)	当庁 (郵送)	由利本荘市土地改良区あて書面照会 (11月17日回答)
5年11月20日 (月) 11:12 - 11:15 (全物件共通)	由利本荘市農業委員会	現地案内図を公用で取得
5年11月27日 (月) 13:00 - 13:30	物件所在地	由利本荘市農業委員会担当者立ち合いのもと立入調査 共有者B氏から聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

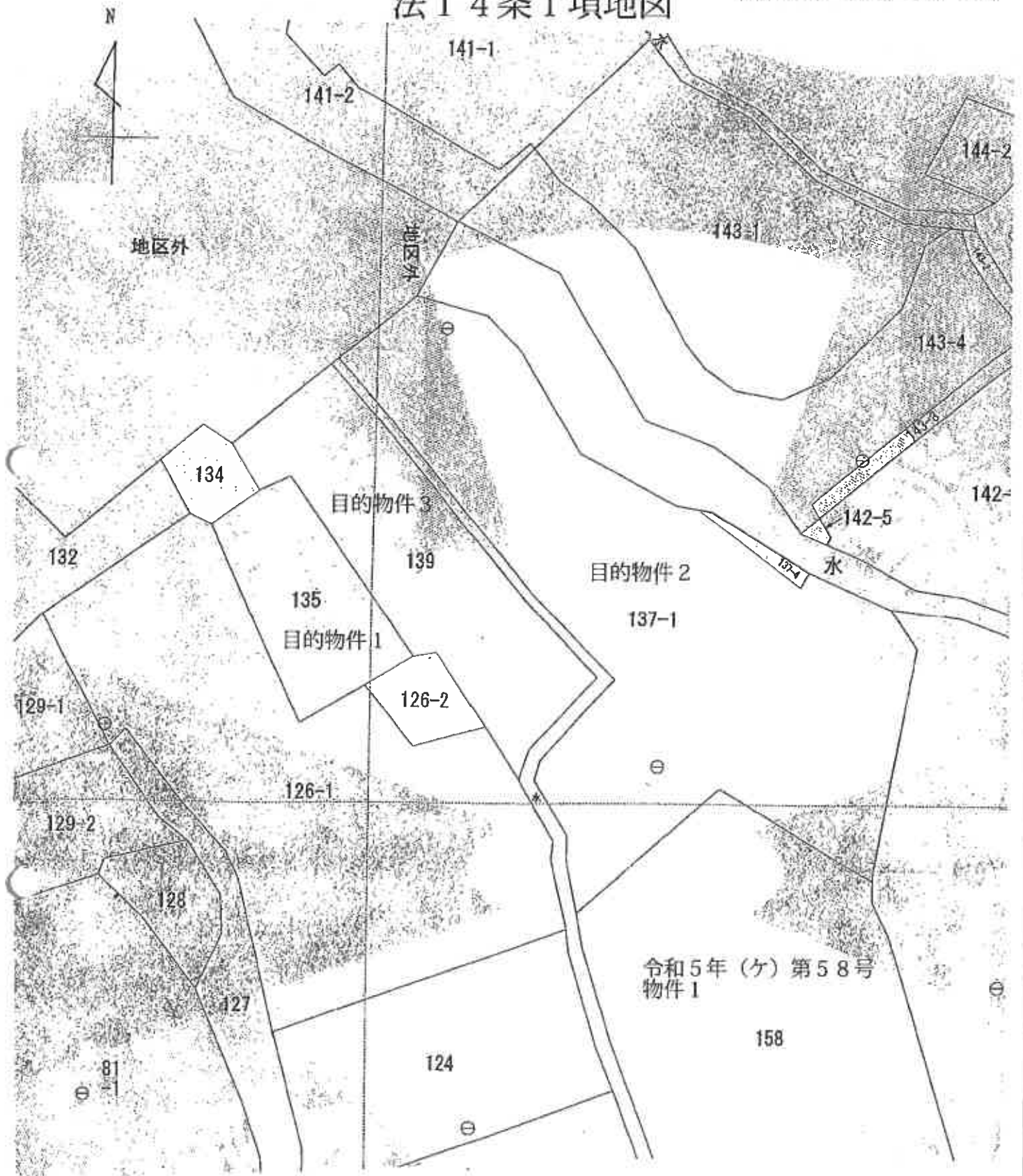
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

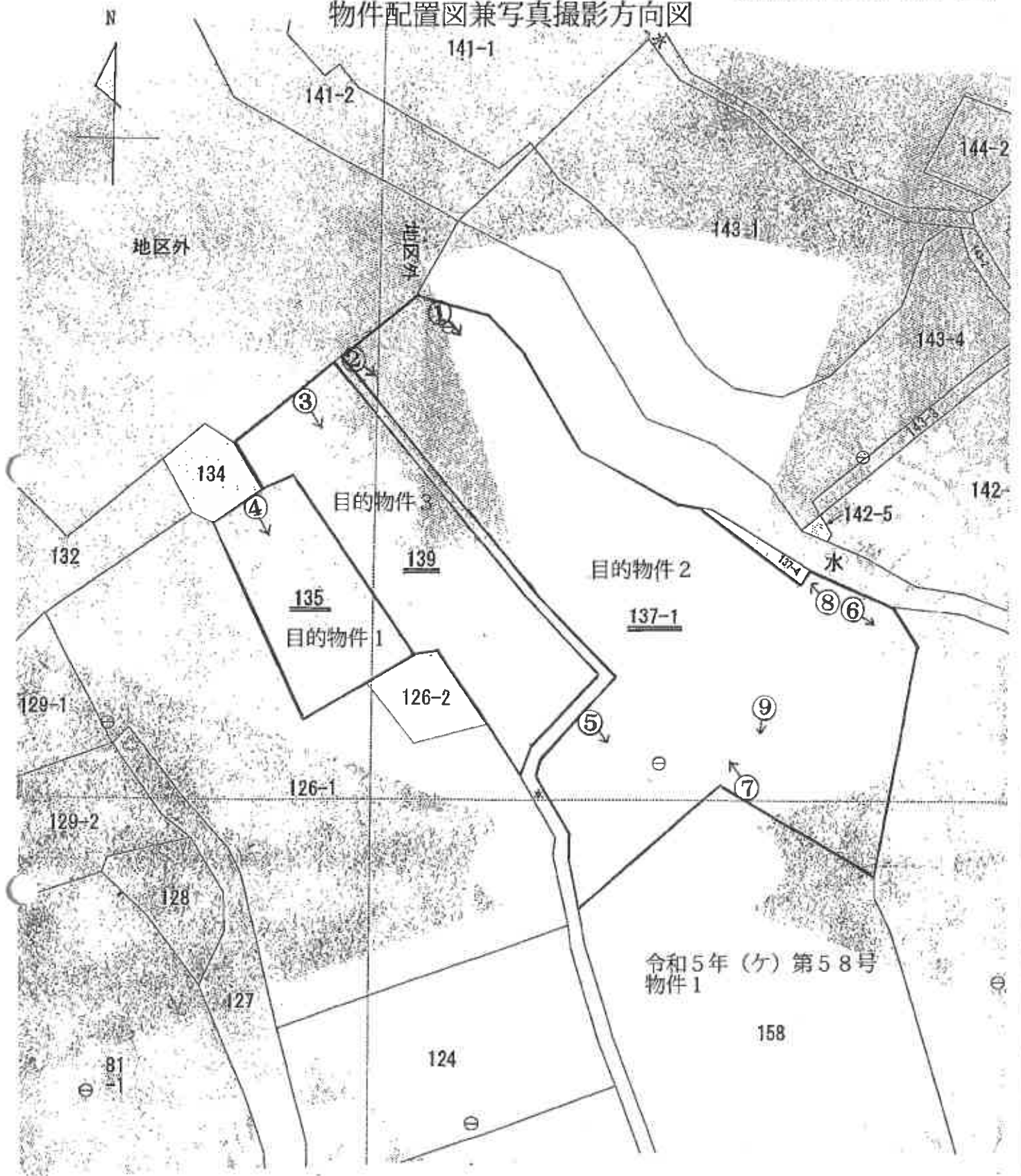
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

法14条1項地図

令和5年(ケ)第59号



物件配置図兼写真撮影方向図



○→写真撮影位置・方向

①



物件2

物件3

②



③



物件3

(7 枚目)

④



物件1

⑤



物件2

⑥



⑦



物件2

⑧



隣接地
(137-4)

境界の杭

物件2

⑨



令和5年(ケ)第59号
令和5年11月27日調査
令和6年1月11日評価

秋田地方裁判所 民事第2部 御中



評 価 書
(物件1、2、3)

評価人 不動産鑑定士

石塚 伸彦 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金	171,000	円	
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	19,000	円
物件2（土地）	金	113,000	円
物件3（土地）	金	39,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	由利本荘市中帳字田ノ沢 135番 畑 243.00 m ²	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	由利本荘市中帳字田ノ沢 137番1 田 1,412.00 m ²	雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	由利本荘市中帳字田ノ沢 139番 田 486.00 m ²	雑種地
番号	特記事項		
	・農業委員会からの回答に依れば、いずれも非農地であり農地法の適用はない。 ・かつて畑等として利用されていたことに鑑み地目を雑種地としたが、20年以上耕作放棄されており、原野に近い現況である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2、3)

物件1～3は雑種地であり、位置・環境等は以下の通り。

物 件	物件1、2、3	
位置・交通	JR羽越本線「羽後岩谷」駅の北東方・道路距離約9.3km	
付近の状況	由利本荘市中帳田ノ沢に存し、周辺は農地に囲まれ農家集落等が見られる地域である。周辺の土地の需要は弱い。 大内小学校：約4.5km 大内中学校：約10.7km いとう内科医院：約7.6km Aコープおおうち：約7.6km 新沢郵便局：約1.9km 由利本荘市 大内総合支所：約9.0km (いずれも道路距離) 道路は幅員約4.3mの舗装市道が標準である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域外
	用途地域	用途指定無し
	建蔽率	-
	容積率	-
	農振法上の規制	農業振興地域内・農用地区域内
	その他の規制	土砂災害警戒区域
画地条件	物件1、2、3は現況雑種地であり、当該3筆では道路に接道しない。規模が2,141㎡の不整形の無道路地である。地勢は高低差が大きく、利用状態は劣る。	
自然的条件	地勢	北西側から南東側に傾斜しており、高低差もある
	日照	普通
	水量	劣る
	土壌の肥沃度	劣る
	耕作の難易	劣る
接面道路の状況	接面する道路はない。	
土地の利用状況	物件1、2、3は非農地であり、現状は雑種地状態にある。	

特記事項	・農業委員会の回答書によると、物件1～3は現況非農地であり、農地法の適用を受けない。賃貸借等については、届出のある賃貸借、農地転用の許可等はない、と回答している。 ・由利本荘市土地改良区からの回答によれば、土地改良区外であり賦課金はないとのことだった。 ・土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できないが、土壌汚染が懸念される事実は確認されなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在は確認出来なかった。 ・ハザードマップに依れば、土砂災害警戒区域に該当する。 ・共有者Bへの聴取に依れば、以前は畑として利用していたこともあるが、20年以上耕作はなされていないとのことである。 ・農業用機械の進入も困難な地勢であり、長期間耕作もされておらず、農地として利用することは難しい状況にある。
-------------	--

第5 評価額算出の過程

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	210	0.68	243.00	1.00	0.80	0.70	1.00	19,000
2	210	0.68	1,412.00	1.00	0.80	0.70	1.00	113,000
3	210	0.68	486.00	1.00	0.80	0.70	1.00	39,000
計								171,000

※千円未満四捨五入

ア 標準画地価格

標準画地を規模2,000㎡程度の周辺の雑種地とし、以前農地であった点も踏まえ秋田県農業会議の「田畑売買価格等に関する調査結果」、地元精通者意見、周辺地価相場等を考慮して210円/㎡と査定。

イ 個別格差：無道路地-20%、地勢の状態-10%、
造成の難易-5% (68 / 100) ※相乗積

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：特に必要なしと判断。

オ 市場性修正：雑種地に対する需要の減退、有効利用度により買受人が限定されること等により市場性が低いことを考慮。

カ 競売市場修正：評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮。

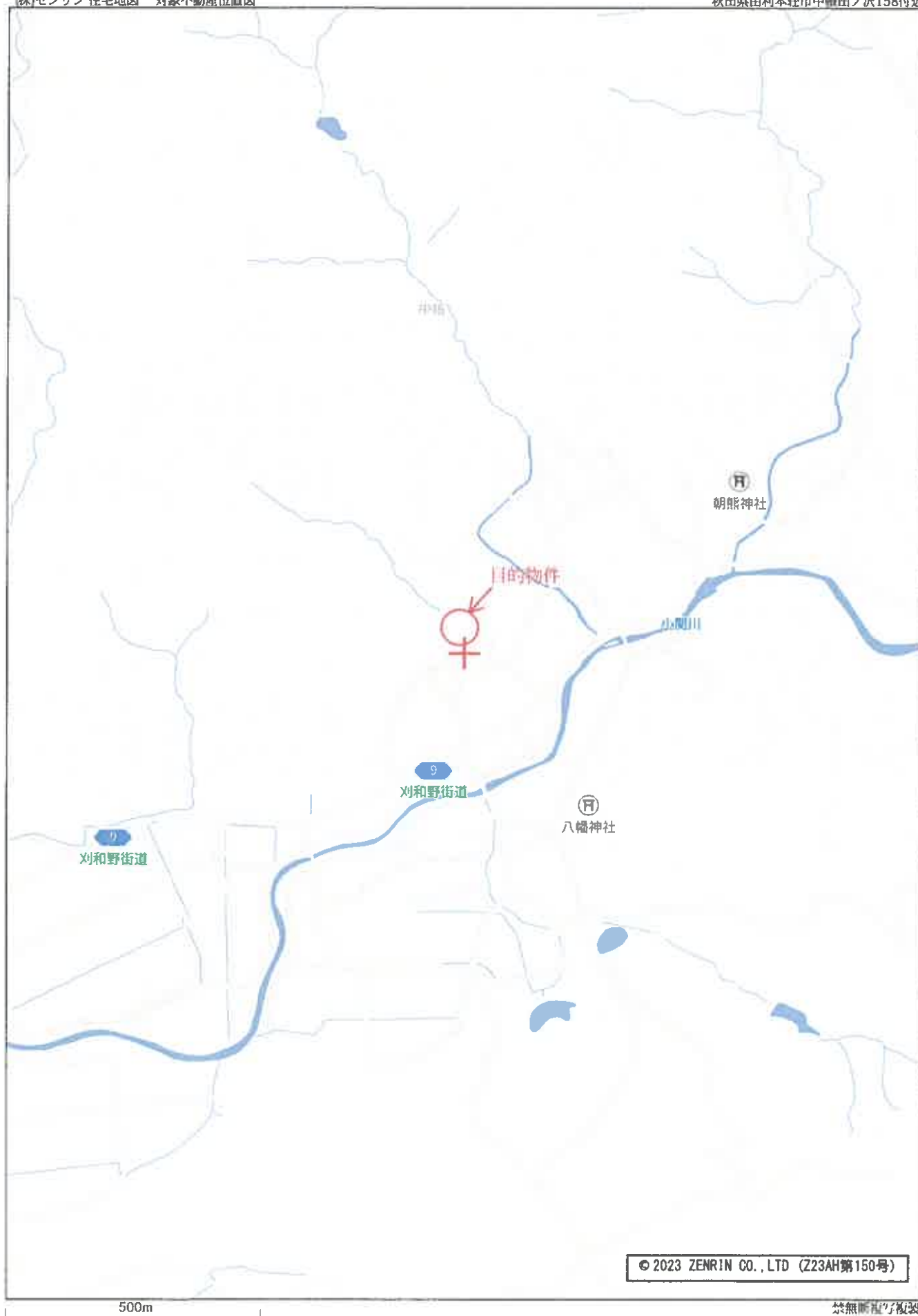
キ その他の控除減価：特に必要なしと判断

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法第14条第1項地図（写）
- 3 地積測量図（写）

(株)ゼンリン 住宅地図 対象不動産位置図

秋田県由利本荘市中横田ノ沢158付近

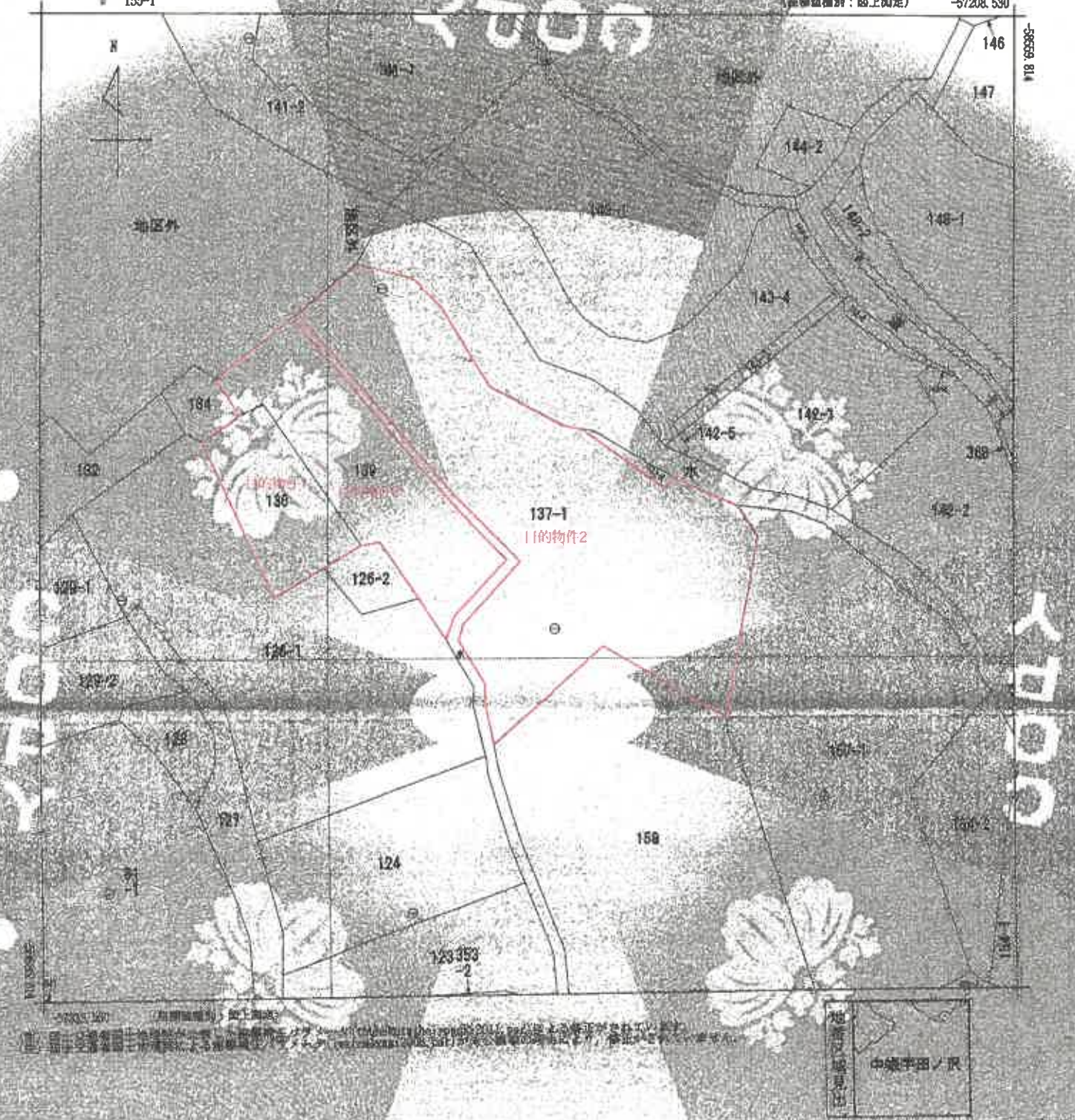


© 2023 ZENRIN CO., LTD (Z23AH第150号)

370
155-1

(価額値種別：図上測定)

-57208.530



調査 区分	所在	山形県北村市中野平田ノ沢			地番	137番1	
出力 形式	1/500	縮尺	1/500	図面 番号	137番1	種類	地籍図
作成 年月日	令和5年7月	作成 年月日	令和5年7月	作成 年月日	令和5年7月	作成 年月日	令和5年7月

これは地図に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。
(秋田地方裁判所本庁支庁管轄)
令和5年10月2日
東京法務局本庁支庁管轄

法第14条第1項地図(写)

地図整理番号：W79604
(1/1)

※A3をA4に縮小

